

**CELLDÖMÖLK VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

**M E G H Í V Ó**

Celldömök Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **2014. január 30-án (csütörtökön) 18.00 órai kezdettel rendkívüli ülést** tart, melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Városháza nagyterme

**NAPIREND**

**NYÍLT ÜLÉSRE**

1. Vulkán Fürdő üzemeltetése, fejlesztése.

Előadó: Fehér László polgármester

**ZÁRT ÜLÉSRE**

1. A Celldömök Horváth E. u. 30/a. fsz. 1. szám alatt és a Celldömök Vasvári Pál u. 6/B. II/8. szám alatt megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő lakások szociális alapú bérbeadására kiírt pályázatokra beérkezett kérelmek elbírálása.

Előadó: Fehér László polgármester

2. Lakásügy.

Előadó: Fehér László polgármester

3. Lakásügy. (Megüresedett szociális bérlakás)

Előadó: Fehér László polgármester

Celldömök, 2014. január 29.

  
Fehér László  
polgármester



**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselőtestület 2014. januári ülésére

**Tárgy:** A Vulkán-fürdő működtetése, fejlesztése

Január 22-én taggyűlést tartott a Vulkán Gyógy- és Élményfürdő Üzemeltető Kft. ahol az egyik napirend kapcsán a JUFA Ungarn Kft. nevében Rudolf Wiedner úr felvázolta a fürdőt érintő új fejlesztési terveiket, kérve a tulajdonos hozzájárulását ehhez.

**1. témakör:** a fürdő JUFA UNGARN Kft. uniós pályázati fejlesztése.

A testület eddig már két esetben foglalkozott a témával. Először 2011. szeptemberében a Gáspár Mérnöki Iroda tervei alapján került bemutatásra egy program. Ennek alapján készítették el az eredeti uniós pályázatot, 738 millió Ft összegben, amiből 534 millió volt az építésre, felújításra fordítható tervezett összeg. Mindehhez a kapott támogatás 221 millió Ft, az építésre eső rész ebből mintegy 150 millió Ft. A pályázat 2011. december 29-én kapott kedvező döntést, a támogatási szerződés megkötéséhez 2012. márciusában a JUFA beszerezte az építési engedélyt a tulajdonos hozzájárulásával, valamint több egyéb szerződést (üzemeltetői, szindikátusi és ráépítéssel való tulajdonszerzési) kötött az Önkormányzattal. Ezek után a JUFA és a Fejlesztési Ügynökség között létrejöhett a támogatási szerződés. A beruházás részeként az első építési engedély alapján 2013. júniusa és szeptembere között megépült a "nyári bejárat és vizesblokk csoport".

A JUFA ezt követően kezdeményezte a képviselőtestületnél egy új tulajdonosi hozzájárulás kiadását egy módosított, második beruházási programra. Ennek a terveit már a Kiniczky Mérnöki Iroda Kft. készítette. A beruházási programhoz pénzügyi tartalom nem volt csatolva, de a műszaki tartalom a később elkészült víztechnológiai tervrészsel együtt mindenképpen meghaladta az első beruházási program műszaki és pénzügyi tartalmát, színvonalát, így a képviselőtestület 2013. júliusában megadta a tulajdonosi hozzájárulását. Emlékeztetőül öt jelentős fejlesztési terület került bemutatásra: a szauna világ, egy gyerek Vizi világ, a pihenő medence vízfelületének növelése, részben lefedése, egy szabadtéri csúszdadomb és a mindezeket kiszolgáló, illetve a meglévő vízgépészetet érintő innovatív fejlesztés. Ez alapján megszületett az új építési engedély 2013. októberében és zajlik ismereteink szerint a vízjogi engedélyeztetési eljárás. 2013. decemberében a JUFA megindította már az új építési engedély alapján a szauna világ építését. A szintén decemberben megtartott taggyűlésen jelezte a JUFA az önkormányzati oldal felé, hogy a második beruházási programban visszalépést tervez, de ennek konkrét tartalmát akkor sem és a januári taggyűlésen sem mutatta be. Az azóta eljuttatott anyag szerint a csökkentés a pihenő medence programot és a szabadtéri csúszdadombot érinti teljes egészében, érint olyan kisebb elemet, mint például az öltöző és az uszodatér közötti átjáró, mely nem készülne, illetve még nem ismert a víztechnológiában a visszalépés mértéke. Ez azért érdekes, mert az eredeti program olyan beruházási elemeket is tartalmazott, amik az üzemeltetésben jelentős évi megtakarítást eredményeznének.

Egy uniós pályázat műszaki, pénzügyi tartalmának megváltoztatása technikailag úgy történhet, hogy a közreműködő szervezetnél kezdeményezik a támogatási szerződés módosítását. Ez a változtatás nagyságrendjétől függően jár be egy szolgálati utat és kapja meg jó esetben a módosítási engedélyt. A változtatást mindig az eredeti tartalomhoz nézik és

döntik el azt, hogy marad az eredeti támogatási összeg, esetleg csökken (csökkentésre általában akkor van mód, vagy ok, ha az eredeti tartalom 75-99% között valósul csak meg). Legrosszabb esetben a támogatási szerződés felbontásra kerül különféle büntető szankciók mellett. Jelen helyzetben nem ismert a közreműködő szervezet állásfoglalása, ezért azt javaslom, hogy a harmadik beruházási program megismerése után, az Önkormányzat a tulajdonosi hozzájárulás megadásakor arra az eshetőségre is kérjen a megvalósításra teljességi nyilatkozatot a JUFA-tól, ha nem áll, vagy kevesebb uniós forrás áll majd a rendelkezésükre.

## **2. témakör: a fürdő egyéb felújítása.**

Tudott volt az indulásnál is, hogy a fürdőfejlesztés minden szükségessége nem fér bele a JUFA pályázatába már csak a pályázati támogathatóság okán sem. Erre volt szánva leegyszerűsítve a helyzetet az üzemeltető kft.-nél egy kétszer 90 mFt-os alap. Ennek egyelőre csak az Önkormányzat részéről van meg a befizetése (a fürdő körüli területek eladásából lett visszautalva 2012. decemberében 90 millió Ft, ami elkülönítetten van kezelve és lekötve a fürdőnél). A keret felhasználására a JUFA a mellékletként kiadott javaslatot tette, tartalmáról tulajdonosi döntés szükséges. Álláspontom szerint ennek a keretnek a felhasználása, nagy mértékben függ a következőktől: csak önkormányzati pénz áll rendelkezésre, vagy nem. Amennyiben csak önkormányzati, akkor annak a szabályszerű felhasználásához vizsgálni kell a Közbeszerzési törvényt (2011.CVIII. tv.), annak is a 6.§ (1) bekezdés g. pontját. A "támogatás" szó értelmezése 4.§.21. pontjában történik meg, ami szerintem túl mutat a klasszikusan értelmezett valamilyen pályázatból nyújtott támogatás értelmén. Azaz, ha 75%-nál nagyobb arányban önkormányzati pénz átadásból finanszírozza az üzemeltető kft. a beszerzést, akkor szerintem fel kell készülnie az üzemeltetőnek, (vagy az önkormányzatnak) a közbeszerzésre. Ehhez olyan anyag kell, tervezői kiírások, költségvetések, adott esetben tervek becsült költséggel, amik nem állnak a rendelkezésünkre jelenleg. Amennyiben 75% alatt lesz az önkormányzati finanszírozás akkor az üzemeltető kft. nem kerül be a Kbt. hatálya alá, de ettől a források szabályszerű felhasználásának felelőssége alól nem mentesül. A JUFA által számukra is most átadott anyagot jogilag, számszakilag kontrollálniuk kell a program tulajdonosi hozzájárulása esetén is, tehát az esetleges hozzájárulás csak a műszaki tartalomra, a JUFA által hozzárendelt összegekre és pályázattási módra nem vonatkozhat. A kiadott táblázatban felsorolt munkák közül arra teszünk javaslatot, hogy az 1-8.-as sorszám alatti munkák az üzemeltető kft. megrendelésére kerüljenek kivitelezésre a tagok 50-50%-os finanszírozása mellett, a 9-12.-es munkák pedig az Önkormányzat finanszírozásában és megrendelésére kerüljenek kivitelezésre az üzemeltető kft. által különbözetként visszautalt összeg terhére. A tulajdonosi hozzájárulás megadásakor arra ismételten javaslom felhívni a JUFA figyelmét, hogy a beszerzési eljárások lefolytatása akkor lesz gördülékeny, ha megfelelő minőségű pályázattási dokumentáció áll rendelkezésre pl. a medenceterek burkolatcseréjekor a lapkiválasztásánál nagyobb körültekintés indokolt a jelenlegi előkészítettségnél. Az 5. pontban lévő kazánház program pedig felveti olyan szerződések indítás előtti megkötésének szükségességét, amik szabályozzák a hőmennyiség mérést, elszámolást, a karbantartási és eszközpótlási kötelezettségeket a fürdőt és a szállodát, kempinget üzemeltető cégek között.

## **3. témakör: a fürdő üzemeltetési szerződése.**

A jelenleg hatályos bérleti szerződés felülvizsgálatát javasolta a taggyűlés, mivel a bérleti díjat 2013. évben likviditási problémák miatt nem tudta kigazdálkodni az üzemeltető Kft. A jelenlegi bérleti díj-karbantartási díj konstrukció az üzemeltető kft.-nél a működési hiányt növeli, azaz hosszú távon nem fenntartható, ezért indokolt az üzemeltetési szerződés felülvizsgálata és módosítása. A bérleti díj összege 2012-ben 42 millió Ft+ áfa összegben

került megállapításra, ami évente az inflációval kerül korrigálásra. Az üzemeltető kft. évente 40 millió Ft + áfa összegben karbantartás címen kiszámlázza az önkormányzatnak az elvégzett karbantartásokat, azonban sem 2012-ben sem 2013-ban nem tudta kiszámlázni a teljes keretet. Ez azt vonta maga után, hogy az önkormányzat a kiszámlázott bérleti díj utáni áfa befizetést nem tudta visszaigényelni, mivel nem volt mögötte a karbantartási számla. A fentiek miatt az önkormányzat és az üzemeltető kft. együttes érdeke a jelenlegi bérleti-karbantartási konstrukció felülvizsgálata és átdolgozása.

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

1. A képviselőtestület adja tulajdonosi hozzájárulását a JUFA Ungarn Kft. Vulkán Gyógy- és Élmény Fürdő területén végrehajtandó fejlesztési elképzeléseihez és egyben kezdeményezze a Kft.-vel kötött "ráépítési, tulajdonszerzési" szerződés aktualizálását, garancia vállalási eszközrendszerének kidolgozását a konkrét kivitelezési tevékenység megkezdése, folytatása előtt.
2. A képviselőtestület adja tulajdonosi hozzájárulását ahhoz, hogy a Vulkán Gyógy- és Élményfürdő Kft. ügyvezetése a tagok 50-50%-os finanszírozása esetén a 2. sz. mellékletben kiadott táblázat 1-8. pontjaiban meghatározott témakörökben beszerzési eljárást indítson a JUFA Ungarn Kft. által átadandó műszaki tervdokumentációk alapján a szükséges megállapodások megkötését követően.
3. A képviselőtestület kérje fel a Beszerzési Bizottságot arra, hogy Celldömölk Város Önkormányzata nevében folytasson le beszerzési eljárást a 2. sz. mellékletben kiadott táblázat 9-12. témakörökben a JUFA Ungarn Kft. által átadandó műszaki tervdokumentációk alapján a visszautalt fejlesztési forrás különbözet terhére.
4. A képviselő-testület kérje fel az apparátust és a Vulkán Gyógy- és Élményfürdő Kft. ügyvezetését az Üzemeltetési megállapodás felülvizsgálatára és egy fenntartható konstrukció kidolgozására.

Felelős: Fehér László polgármester  
Farkas Gábor jegyző  
Dr. Németh Gábor ügyvezető  
Birkás László ügyvezető

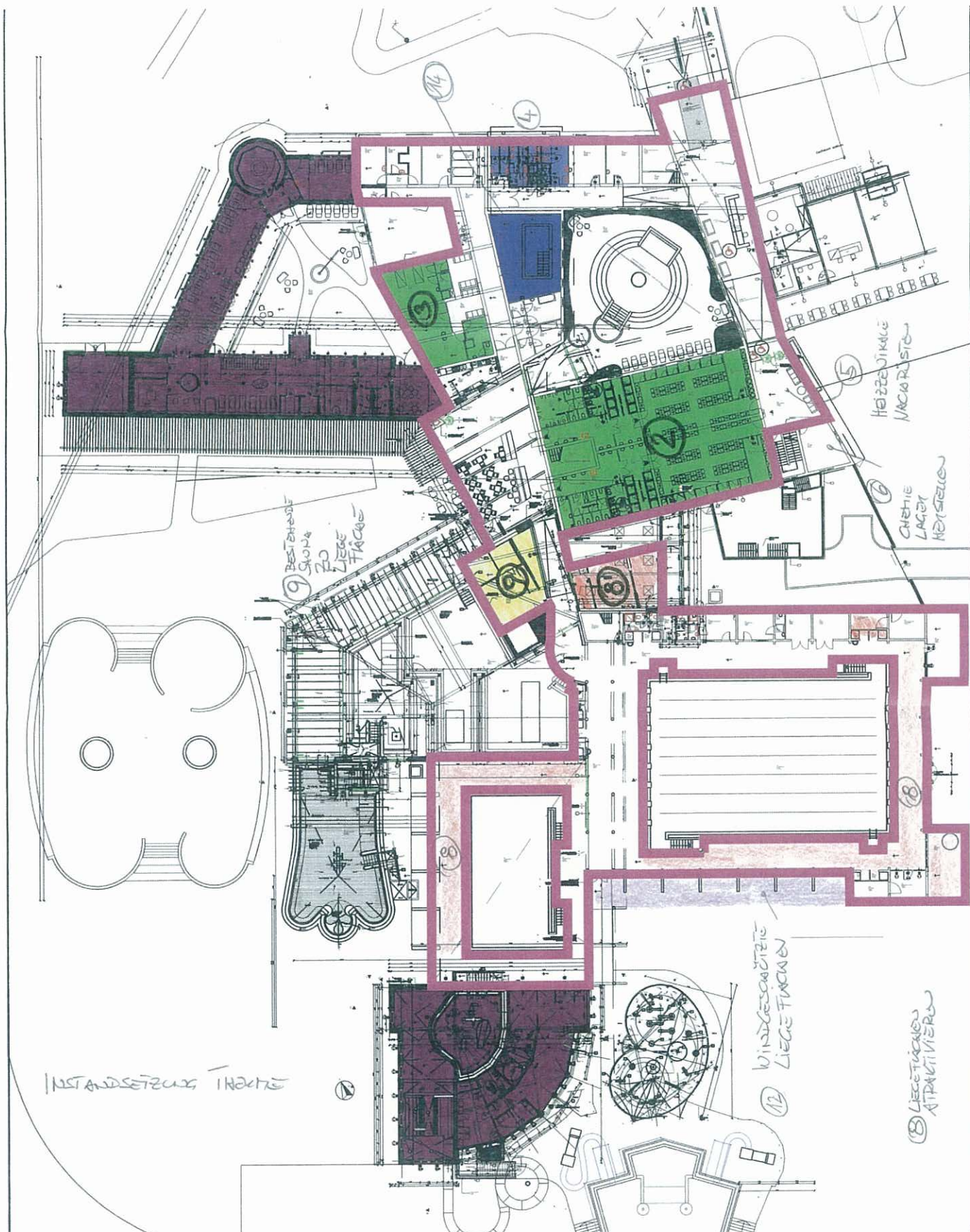
Határidő: azonnal, beszámolásra: 2014. február 28.

Celldömölk, 2014. január 27.

  
Fehér László  
polgármester



Pos	Titel		Beschreibung	Leírás	HUF	EUR
1	Fliessen anpassen	járdólapterc	Die bestehenden Fliesen sind nicht ausreichend rutschfest. Um die behördlichen Vorschriften zu erfüllen, müssen diese abgetragen, eine Abdichtung aufgebracht werden und gegen neue mit ausreichender Rutschfestigkeit ausgestattete Fliesen ersetzt werden.	17 296 520 A meglévő járdólap nem kellően csúszásmentes. Ahhoz, hogy a hivatalos előírásoknak megfeleljen, fel kell szedni a régi lapokat, egy szigetelő réteget kell felvinni és új, kellően csúszásmentes lapokkal kell kicserélni azokat.	17 296 520	57 655
2	Umkleiden Attraktivierung und auf aktuellen Hygienestandard führen	öltözők vonzóbbá tétele, és az aktuális higiéniai előírásoknak megfelelővé tétele	Die bestehende Umkleide entspricht nicht mehr den aktuellen Vorgaben, Wandfliesen, sanitäre Ausstattung ( Suchen, Ausstattung) , Malerei, abgehängte Decke Nassbereich erneuern	28 294 565 A jelenlegi öltözők nem felelnek meg az aktuális előírásoknak: csempét, egészségügyi berendezéseket, festést, álmennyezetet cserélni kell		
3	Massage an Hygiene standard heranführen	masszázs helyiségek higiéniai színvonalának javítása	Fenster sanieren da undicht und schlechtes Raum Klima, Malerei, Beleuchtung verbessern	4 613 830 Ablakok felújítása (mivel nem megfelelően szigetelnek, ezért rossz a helyiségek klímája), festés, világítás javítása	33 908 395	113 028
4	WC Gruppe anpassen behindertengerecht ausbilden	WC-csoport felújítása, akadálymentesítés kialakítása	Bestand abbrechen, neu aufstellen, dass WC behinderten und familiengerecht ausbilden, neue Wandfliesen, neue sanitäre Ausstattung	1 000 000 Jelenlegi állapotot lebontani, újra felosztani, a WC-ket akadálymentesített és családbarát módon kialakítani, új csempék, új szaniterberendezések		
5	Heizzentrale nachrüsten	fűtési rendszert átalkítani	Die Heizzentrale ist für das best. Wasservolumen zu schwach und ist unbendingt nachzurüsten. Tausch bestehender Kessel gegen stärkere Kessel, damit kann die best, Kaminanlage erhalten werden und ist die günstigste Lösung	A fűtési rendszer a meglévő vízmennyiséghez nagyon gyenge és feltétlenül átalkításra szorul. A meglévő kazánt erősebbre kell cserélni, így a meglévő kéményrendszert meg lehet tartani, ami a legkedvezőbb megoldás lenne.	30 000 000	100 000
6	Liegeflächen attraktivieren	pihenő területek vonzóvá tétele	bestehende Liegeflächen verschönern, touristisch ausbilden, Fenster folieren und abdichten, Malerei	3 000 000 a meglévő pihenőterületeket megszeépíteni, idegenforgalmilag vonzóvá tenni, ablakokat lefóliázni, festés		
7	Bestehende Sauna zu Liegeflächen umbauen	a meglévő szauna átalkítása pihenőterületté	Altbestand abtragen, Tauchbecken auffüllen, attraktiv gestalten, Beleuchtung anpassen, Malerei	3 600 000 a régi állapotot elbontani, merülő medencék feltöltése, vonzóvá tenni, világítást kialakítani, festés	15 600 000	52 000
8	Akkustik nachbesserung	akusztikai javítás	Die Akustik der Therme ist sehr schlecht, es ist für eine Therme viel zu laut und zu lange Nachhallzeiten für ein Wohlfühlklima, ausstatten mit Akustikelementen und Akustikdecken.	9 000 000 A fürdő akusztikája meglehetősen rossz, mint termofürdő túl hangos, visszahangos; akusztikai elemekkel és akusztikus burkolással történő ellátás		
9	Aussengestaltung verbessern	kültéri rész megszeépítése	Verbessern der kahlen Liegeflächen, Gelände Schattenzonen schaffen, Pflanzeninseln erstellen, Liegeflächen familienfreundlich gestalten.	4 500 000 a csupasz napozóterületek megszeépítése, árnyékos területek kialakítása, növényzetegek kialakítása. Napozóterületek családbarát kialakítása.	10 500 000	35 000
10	Schaffung windgeschützter Liegeflächen	szélvédett napozók kialakítása	Aufgrund der windigen Lage fehlen im Freibereich windgeschützte Liegeflächen um die Saison zu verlängern bzw. die Badezeiten im Freien für die Gäste zu erweitern.	6 000 000 A fürdő széles helyzete miatt hiányoznak a szabadtéri szélvédett napozóterületek. A cél hogy a szeont ki lehessen tolni, ill. a vendégek szabadban történő fürdőzését meghosszabbíthassuk.		
11	Entfeuchtungergänzung	páramentesítés kibővítése	In der bestehenden Lüftungsanlage fehlt eine Entfeuchtung, welche die Luft entfeuchtet um die Lüftungsanlage zu entlasten, dadurch wird die Lebensdauer der Lüftungsanlage erheblich erweitert und ist aktuell als Stand der Technik wichtig	15 000 000 A jelenlegi szellőzőrendszerből hiányzik a páramentesítés, mely a szellőzőrendszer élettartamát jelentősen megnövelné.	15 900 000	53 000
12	Lüftung Behandlungsraum nachrüsten	a kezelőhelyiség szellőztetésének kialakítása	beim bestehenden Hängebad. Hier besteht aufgrund der Feuchtigkeit ein Klima und Schimmelproblem.	900 000 a meglévő süllydfürdőnél: mivel magas a páratartalom, fennáll a klímarendszer problémája és a penész kialakulása.		
<b>Summe INVESTITIONSKOSTEN gesamt</b>					<b>123 204 915</b>	<b>410 683</b>



- ÚJ JÁRÓLAP / NEUE FLISEN ①
- KOMPLETT FELÚJÍTÁS / KOMPLETTE SANIERUNG ②+③
- ÚJ SZELLŐZÉS / NEUE BE- UND ENTLÜFTUNG
- ÚJ WC CSOPORT / NEUE WC -GRUPPE
- ÚJ ÉPÍTÉS / - NEU BAU